

V_ZR_46/63

412 091

Verkündet
am 20. März 1964
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s
In dem Rechtsstreit

des Dispatcheurs Heinz K [REDACTED] in H [REDACTED]-R [REDACTED],
H [REDACTED]

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Ida Elise L [REDACTED] geb. T [REDACTED] in
H [REDACTED]-R [REDACTED], H [REDACTED]

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 20. März 1964 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe,
Dr. Freitag und Dr. Mattern für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten und die Anschluß-
revision der Klägerin gegen das am 6. und 7. Februar
1963 an Verkündungs Statt zugestellte Urteil des
4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
zu Hamburg werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens haben zu
39/40 der Beklagte und zu 1/40 die Klägerin zu
tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist im Jahre 1954 in einen Erbbaurechtsvertrag vom 9. November 1950 eingetreten, durch den die Klägerin an ihrem in H [REDACTED]-R [REDACTED], H [REDACTED] [REDACTED], gelegenen Grundstück ein Erbbaurecht bestellt hatte. Die ursprünglich bis zum Jahre 1980 laufende Erbbauzeit war im Jahre 1952 bis zum Jahre 2025 verlängert worden. Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 des Erbbaurechtsvertrages beträgt der jährliche Erbbauzins 176,85 DM. Dies entspricht einem Erbbauzins von 0,15 DM je Quadratmeter im Jahr. In den "Allgemeinen Vertragsbedingungen" heißt es unter Nr. 1 Abs. 2:

"Der Erbbauzins kann während der Dauer des Vertrages alle 3 Jahre, zum ersten Male zum 1. Oktober des dritten Vertragsjahres, neu festgesetzt werden, wenn es die gesetzlichen Bestimmungen zulassen."

Die Klägerin verlangte mit Schreiben vom 23. September 1959 wegen des gestiegenen Grundstückswertes vom Beklagten eine Erhöhung des Erbbauzinses um 150 v.H. auf 442,12 DM jährlich. Der Beklagte lehnte die geforderte Erhöhung ab und erklärte sich lediglich damit einverstanden, daß vergleichsweise der Erbbauzins entsprechend der Steigerung der Lebenshaltungskosten erhöht werde.

Die Klägerin hat zur Begründung ihrer Auffassung, daß sie mit Rücksicht auf das Ansteigen des Grundstückswertes eine Erhöhung des Erbbauzinses verlangen könne, vorgetragen, mit den "gesetzlichen Bestimmungen" seien die beim Abschluß des Vertrages noch bestehenden preisrechtlichen Vorschriften gemeint gewesen. Mangels einer ausdrücklichen Vereinbarung sei die Änderungsklausel dahin auszulegen, daß jeweils der Erbbauzins gelten sollte, der bei Neuabschlüssen in gleich

gelagerten Fällen vereinbart zu werden pflege. Da hierbei stets vom Grundstückswert ausgegangen werde, könne sie (Klägerin) vom Beklagten eine der Steigerung des Grundstückswertes entsprechende Erhöhung des Erbbauzinses verlangen. Die Klägerin hat mit Wirkung vom 2. Januar 1960 die Zahlung eines Erbbauzinses von insgesamt 442,12 DM jährlich verlangt mit dem Antrag, den Beklagten zu verurteilen, einer Änderung des § 2 Abs. 1 Satz 1 des Erbbaurechtsvertrages in folgenden Wortlaut zuzustimmen:

"Der jährliche Erbbauzins beträgt mit Wirkung vom 2. Januar 1960 442,12 DM."

Der Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Er ist der Ansicht, daß § 9 Abs. 2 der Erbbaurechtsverordnung - ErbbauVO - einer Änderung des Erbbauzinses entgegenstehe. Der Klageanspruch sei, so meint der Beklagte, vor allem auch deshalb unbegründet, weil die Klausel keine Anhaltspunkte für das Ausmaß einer Änderung enthalte. Eine Erhöhung des Erbbauzinses könne allenfalls im Rahmen der Steigerung der Lebenshaltungskosten in Betracht kommen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht auf die Berufung der Klägerin, mit der sie für die Zeit vom 2. Januar 1960 bis zum 1. Januar 1963 die Zahlung weiterer 795,90 DM und mit Wirkung vom 2. Januar 1963 ab über den vereinbarten Erbbauzins von jährlich 176,85 DM hinaus die Zahlung weiterer 265,30 DM jährlich verlangt hatte, unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen den Beklagten verurteilt, über den vereinbarten Erbbauzins hinaus

1. für die Zeit vom 2. Januar 1960 bis zum 1. Januar 1963 weiter insgesamt 617,50 DM,
2. mit Wirkung vom 2. Januar 1963 ab jährlich weitere 265,28 DM zu zahlen.



Mit der Revision verfolgt der Beklagte den Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin, die um Zurückweisung des Rechtsmittels bittet, hat, soweit die Klage in Höhe eines Betrages von 178,40 DM abgewiesen ist, Anschlußrevision eingelegt, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt hat.

Entscheidungsgründe:

Die Revision und auch die Anschlußrevision sind nicht begründet.

Gegenstand des Rechtsstreits ist die Frage, ob die Klausel über die Neufestsetzung des Erbbauzinses gültig ist, ob sie dem Beklagten gegenüber wirkt und ob die von der Klägerin geforderte Erhöhung gerechtfertigt ist.

1. Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO muß der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus bestimmt sein. Diese Vorschrift verfolgt den Zweck, eine sichere Grundlage für die dingliche Belastung des Erbbaurechts zu geben, damit klar erkennbar ist, welche Lasten auf dem Erbbaurecht beruhen. Sie steht der Zulässigkeit einer Vereinbarung, durch die lediglich eine schuldrechtliche Verpflichtung begründet werden soll, zu einem bestimmten Zeitpunkt die Rente veränderten Umständen anzupassen, nicht entgegen, wie der Senat im Urteil vom 28. November 1956 (V ZR 40/56, BGHZ 22, 220, 223) näher ausgeführt hat. Von dieser Rechtsauffassung, die dem angefochtenen Urteil zugrunde liegt, geht auch die Revision aus. Die Entscheidung hängt deshalb in erster Linie davon ab, ob die streitige Klausel eine schuldrechtliche Vereinbarung enthält. Das Berufungs-

gericht legt die Klausel dahin aus, daß die Vertragsteile nur eine schuldrechtliche Regelung hätten treffen wollen und getroffen hätten. Die Bedenken der Revision hiergegen sind nicht begründet. Es handelt sich bei der Kennzeichnung des Inhalts der Änderungsklausel durch das Oberlandesgericht um eine dem Tatrichter obliegende Vertragsauslegung, die nach dem Wortlaut der Vereinbarung möglich ist und auch sonst keinen Rechtsfehler erkennen läßt, so daß sie für das Revisionsgericht bindend ist. Die Tatsache, daß der schuldrechtliche Charakter der Klausel nicht ausdrücklich hervorgehoben ist, zwingt nicht zu der Annahme, daß eine schuldrechtliche Verpflichtung nicht beabsichtigt und nicht vereinbart worden sei. Richtig ist, daß der Anspruch auf den Erbbauzins als dingliches Recht erst mit der Eintragung entsteht und daß auch eine Änderung der Höhe zu ihrer dinglichen Wirkung der Eintragung bedarf. Dies besagt jedoch nichts für die Auslegung der Klausel. Inwiefern der Gesichtspunkt, daß bei einer schuldrechtlichen Vereinbarung der Erbbauzins, soweit er nachträglich geändert wird, den Belastungen des Erbbaurechts im Range nachgeht, der Annahme einer schuldrechtlichen Vereinbarung entgegenstehen soll, ist nicht ersichtlich. Die Notwendigkeit der Zustimmung der nachrangigen Realberechtigten zu einer Erhöhung des Erbbauzinses ist ebenso wie das Erfordernis des Einverständnisses der Realberechtigten am Grundstück zu einer Herabsetzung des Erbbauzinses (BGHZ 22, 222) nur für die dingliche Wirkung der Änderungen von Bedeutung. Daß, wie die Revision meint, eine schuldrechtliche Vereinbarung nur angenommen werden könne, wenn ihre Trennung von der Erbbauzins-reallast klar herausgestellt sei, trifft nicht zu. Der Senat ist in dem vorerwähnten Urteil der Ansicht von Staudinger (BGB 11. Aufl. Anm. 17 zu § 9 ErbbauVO), daß eine rein schuldrechtliche, nur unter den Vertragsteilen, nicht gegenüber Rechtsnachfolgern und Dritten wirkende Vereinbarung in einem gesonderten Vertrag ausdrücklich festgelegt sein

müsse, nicht gefolgt, weil kein Grund ersichtlich sei, weshalb eine solche äußerliche Trennung gefordert werden solle. An dieser Auffassung ist festzuhalten. Der Vorwurf der Revision, das Oberlandesgericht habe nicht beachtet, daß schuldrechtliche Vereinbarungen nur unter den Vertragsteilen wirken, ist nicht gerechtfertigt. Die Revision übersieht, daß der Beklagte durch Vertrag in den Erbbaurechtsvertrag und damit auch in die von seinem Rechtsvorgänger übernommenen Verpflichtungen eingetreten ist. Hiervon geht das Berufungsgericht aus.

2. Die Gültigkeit der Änderungsklausel kann nicht deshalb in Frage gestellt werden, weil sie keine Bestimmung darüber enthält, durch wen eine etwaige Neufestsetzung des Erbbauzinses erfolgen soll. Falls die Vertragsteile sich nicht einigen, steht das Bestimmungsrecht der Klägerin zu. Dies ergibt sich aus § 316 BGB, wonach die Bestimmung der für eine Leistung versprochenen Gegenleistung, wenn deren Umfang nicht bestimmt ist, im Zweifel demjenigen zusteht, der die Gegenleistung zu fordern hat. Die Wirksamkeit der Änderungsklausel wird auch nicht dadurch berührt, daß die Vertragsteile keine Vereinbarung darüber getroffen haben, nach welchen Maßstäben eine Neufestsetzung des Erbbauzinses vorzunehmen sei. Die Vorschrift des § 316 BGB findet, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, auch dann Anwendung, wenn - wie im vorliegenden Fall - überhaupt keine Vereinbarung darüber vorliegt, wie der Umfang der Gegenleistung bestimmt werden soll (BGB RGRK 11. Aufl. § 316 Anm. 2). Nach den Feststellungen des Oberlandesgerichts haben die Vertragsteile eine etwaige Steigerung des Bodenwertes nicht zur Grundlage einer Erhöhung des Erbbauzinses gemacht. Vielmehr war die Änderungsklausel als Ersatz für eine Wert sicherungsklausel gedacht, weil die Vertragsteile auf eine Klausel Wert legten, die nicht der Genehmigung nach § 3 des

Währungsgesetzes bedurfte. Daß die Vereinbarung nicht gegen die Vorschriften des Währungsgesetzes verstößt, hat das Berufungsgericht zutreffend und von der Revision unbeanstandet dargelegt. Gegen die Wirksamkeit der Änderungsklausel sind somit rechtliche Bedenken nicht zu erheben.

3. Die von der Klägerin getroffene Bestimmung über die Erhöhung des Erbbauzinses ist für den Beklagten nur verbindlich, wenn sie der Billigkeit entspricht. Ist letzteres nicht der Fall, so wird die Bestimmung durch Urteil getroffen (§ 315 Abs. 3 BGB).

a) Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß die von der Klägerin verlangte Erhöhung des Erbbauzinses - abgesehen von einer geringfügigen Mehrforderung für die Zeit vor dem 1. Oktober 1962 - der Billigkeit entspricht. Es führt dazu aus:

Der gestiegene Bodenwert, von dem die Klägerin ausgeht, könne keinen geeigneten Maßstab für die Erhöhung des Erbbauzinses bilden. Der Grundstückswert habe zwar beim Vertragsabschluß der Bemessung des Erbbauzinses zugrunde gelegen. Sowohl der Bodenwert wie auch der Erbbauzins seien damals noch preisgebunden gewesen, so daß es nicht schwer gewesen sei, zwischen beiden Werten eine bestimmte Relation herzustellen. Nach dem Gutachten des Sachverständigen habe der Bodenwert damals 3,05 DM je Quadratmeter betragen, so daß ein Erbbauzins von 0,15 DM etwa 5 v.H. dieses Bodenwertes ausgemacht habe. Aus diesem ursprünglichen Wertverhältnis folge aber nicht, daß auch nach Aufhebung der Preisvorschriften die Erhöhung des Erbbauzinses an die Steigerung des Bodenwertes gekoppelt werden müßte. Abgesehen davon, daß die Vertragsteile etwas Derartiges nicht vereinbart hätten, würde eine solche Koppelung für den Erbbauberechtigten zu

einem höchst unbilligen Ergebnis führen; denn nach dem Gutachten des Sachverständigen betrage der Marktpreis je Quadratmeter Grund und Boden in gleicher Lage gegenwärtig etwa 30 DM. Lege man den Bodenwert, der sich hiernach ungefähr verzehnfacht habe, als Maßstab zugrunde, so ergebe sich ein Erbbauzins von etwa 1,50 DM je Quadratmeter und Jahr. Derartig hohe Erbbauzinsen würden aber auch beim Abschluß neuer Erbbaurechtsverträge in H. heute nicht verlangt. Bei dem Ansteigen der Bodenwerte handele es sich um extreme Sachwertsteigerungen mit vielfach spekulativem Einschlag. Der Erbbauzins sei eine Art Verzinsung des bei Vertragsschluß erzielbaren Bodenpreises. Beim Erbbaurecht müßten auch soziale Tendenzen zugunsten derjenigen, die nach einem Eigenheim strebten, berücksichtigt werden. Der Wert des Grund und Bodens sei auch in einem viel stärkeren Maße gestiegen als der Wert des vom Beklagten erbauten Hauses.

Die Steigerung des Bodenwertes könnte nach alledem keinen brauchbaren Anknüpfungspunkt für eine Erhöhung des Erbbauzinses bilden. Das gleiche gelte von dem Index für die Lebenshaltungskosten, der nur eine Erhöhung des Erbbauzinses von 0,15 DM auf 0,20 DM rechtfertigen würde. Die Indexzahlen seien Mittelwerte, die nach dem ungefähren Verbrauch aufgestellt würden. Sie enthielten auch theoretische Faktoren, die keine absolute Sicherheit für die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse vermitteln könnten. Richtiger sei es, für die angemessene Erhöhung des Erbbauzinses die allgemeine Einkommenssteigerung seit dem Jahre 1950 heranzuziehen, die dazu geführt habe, daß der Lebensstandard der Bevölkerung im Laufe der Jahre beträchtlich gestiegen sei. Da von dieser Steigerung im Zweifel alle Bevölkerungsschichten profitiert hätten, handele es sich um einen Anknüpfungspunkt, der nicht einseitig auf die Interessen eines Vertragsteiles Rücksicht nehme.

Das Oberlandesgericht geht sodann im einzelnen auf die Lohn- und Gehaltserhöhungen ein, die seit 1950 eingetreten sind, und kommt danach zu dem Ergebnis, daß sich das Durchschnittseinkommen der Hamburger Bevölkerung seit 1950 viel stärker erhöht habe als die Lebenshaltungskosten, so daß es nicht mehr als recht und billig sei, wenn diese Entwicklung, an der vermutlich auch der Beklagte teilgenommen habe, der Klägerin bei der Erhöhung des Erbbauzinses gleichfalls zugute komme. Die von der Klägerin geforderte Erhöhung des Erbbauzinses von 0,15 DM auf 0,375 DM je Quadratmeter sei danach für die Zeit vom 1. Oktober 1962 ab gerechtfertigt, während für den vorangegangenen Zeitraum vom 2. Januar 1960 ab sich ein Betrag von 0,32 DM je Quadratmeter und Jahr ergebe.

b) Die Revision bezeichnet die Bemessung des Erbbauzinses nach der Steigerung des Volkseinkommens als willkürlich, zumal da sie auch dem Willen der Vertragsschließenden, denen eine Änderung des Erbbauzinses nur im Rahmen einer Änderung des Geldwerts vorgeschwebt habe, widerspreche. Die Ausführungen des Berufungsgerichts geben jedoch zu einer rechtlichen Beanstandung keinen Anlaß. Nach der Feststellung des Oberlandesgerichts wurde bei der Formulierung der Abänderungsklausel, die als Ersatz für eine Wertsicherungsklausel gedacht war, auf eine genehmigungsfreie Klausel Wert gelegt. Dies deutet zwar darauf hin, daß die Vertragsteile beim Abschluß des Erbbaurechtsvertrages an die Möglichkeit einer Neufestsetzung des Erbbauzinses im Falle einer Änderung des Geldwertes gedacht haben. Hätten die Beteiligten - wenn auch nur stillschweigend - vereinbart, daß eine Änderung des Erbbauzinses nur im Rahmen einer Steigerung oder Minderung des Geldwertes vorzunehmen sei, wäre allerdings für eine Anwendung der §§ 316, 315 BGB kein Raum. Die Vertragsteile haben jedoch eine solche Vereinbarung nicht

getroffen. Sie haben auch eine Änderung der Lebenshaltungskosten als Maßstab für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses nicht vereinbart. Es kommt deshalb allein darauf an, ob die von der Klägerin getroffene Bestimmung der Billigkeit entspricht. Eine Bestimmung ist billig, wenn sie sich im Rahmen des in vergleichbaren Fällen Üblichen hält und nach Lage der besonderen Umstände des Falles als angemessen, als sachlich begründet und persönlich zumutbar erscheint (vgl. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts I. Band, Allgemeiner Teil, 6. Aufl. S. 83). Hieraus ergibt sich, daß es sich bei einer Bestimmung nach der Billigkeit, bei der die Interessen sowohl des Gläubigers wie auch des Schuldners zu berücksichtigen sind (BGHZ 18, 149, 152), um eine Entscheidung handelt, die, wie das Oberlandesgericht zutreffend ausführt, einen gewissen Spielraum voraussetzt (vgl. Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 315 Anm. 6). Das gilt sowohl für die Frage, ob die Bestimmung der Klägerin der Billigkeit entspricht, wie auch für die im Falle des § 315 Abs. 3 BGB vom Gericht zu treffende Bestimmung. Ein Rechtsverstoß liegt in dieser Hinsicht nicht vor. Es ist vor allem nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht bei der Neufestsetzung des Erbbauzinses weder von der Steigerung des Bodenwertes noch von der Erhöhung der Lebenshaltungskosten noch von der Änderung der Kaufkraft des Geldes ausgegangen ist, da es an keinen dieser Maßstäbe gebunden war. Eine Zugrundelegung der allgemeinen Einkommenssteigerung widerspricht nicht den Grundsätzen der Billigkeit. Sie kann auch nicht als willkürlich bezeichnet werden, zumal da sie auf die Interessen beider Vertragsteile Rücksicht nimmt. Welche Leistungen der Beklagte nach dem Erbbaurechtsvertrag neben dem Erbbauzins noch zu erbringen hat, brauchte das Oberlandesgericht nicht zu prüfen, da es hierauf nicht entscheidend ankommt. Gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts über die Lohn- und Gehaltssteigerungen im einzelnen wie auch gegen die Berechnung, die sich bei Zugrundelegung dieser

Einkommenssteigerungen ergibt, sind von den Parteien keine Einwendungen erhoben worden.

Wenn das Berufungsgericht danach zu dem Ergebnis kommt, daß die von der Klägerin geforderte Erhöhung des Erbbauzinses für die Zeit vom 1. Oktober 1962 ab der Billigkeit entspricht, während die Forderung der Klägerin für die vorhergehende Zeit die Grenzen der Billigkeit überschreitet, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Das gleiche gilt, soweit das Oberlandesgericht den Erbbauzins für die Zeit vom 2. Januar 1960 bis zum 30. September 1962 auf 0,32 DM je Quadratmeter und Jahr bemessen hat.

4. Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen von Amts wegen zu berücksichtigenden Rechtsfehler enthält, mußten sowohl die Revision wie auch die Anschlußrevision als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Augustin	Dr. Piepenbrock	Rothe
Dr. Freitag	Dr. Mattern	